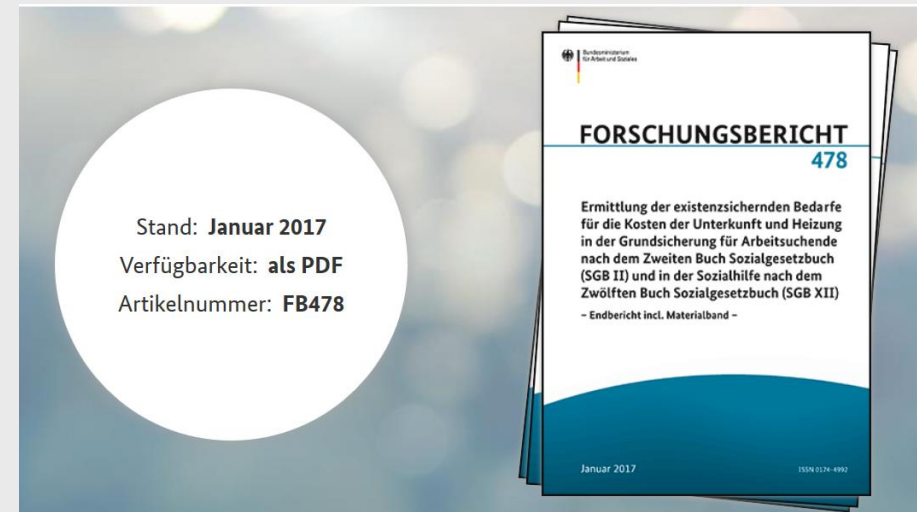


# Rechenergebnisse für die Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft und Heizung 2017

Kassel, 30.01.2018

Dr. Christian v. Malottki

- Der Gesetzgeber hat keine nähere Bestimmung des Existenzminimums im Bereich Wohnen vorgegeben
- Häufige Nichtschlüssigkeit vor Gericht, Rechtsprechung schafft Widersprüche und große empirische Spielräume
- Satzungslösung vs. Kein Ermessensspielraum
- De-facto-Beurteilungsspielraum bei der Wahl der Methodik und der Bewertung wohnungsmarktanalytischer Sachverhalte
- Existenzminimum und Bedarfsdeckungsprinzip stehen aber nicht zur Disposition
- Forschungsprojekt des IWU im Auftrag des BMAS: Kommunen wünschen sich unterschiedlich hohes Maß an Regelungsdichte



**Bedarfsdeckung als Existenzsicherungsrecht als übergeordnete Zielsetzung, aber weitere Ziele werden diskutiert...**

## **... sozialpolitische Ziele (Existenzsicherung)**

- Verfügbarkeit
- Bezug zu Referenzgruppen
- Ausschluss von Gettoisierung

## **... wohnungspolitische Ziele**

- Vermeidung mietpreissteigernder Wirkungen
- Abstimmung mit kommunalen Wohnungsunternehmen

## **... arbeitsmarktpolitische Ziele**

- Vermeidung der Verdrängung in Regionen mit schlechten Beschäftigungsaussichten

## **... klimapolitische Ziele**

- Ermöglichung der Anmietung sanierter Wohnungen

## **... Stadtentwicklung und raumpolitische Ziele**

- Stadt-Umland-Entwicklung
- Vermeidung von Segregationseffekten
- Bestandssicherung in schrumpfenden Regionen

## **... finanzpolitische Ziele**

- Beschränkung auf Bedarfsdeckung

Angemessene Wohnfläche / Produkttheorie

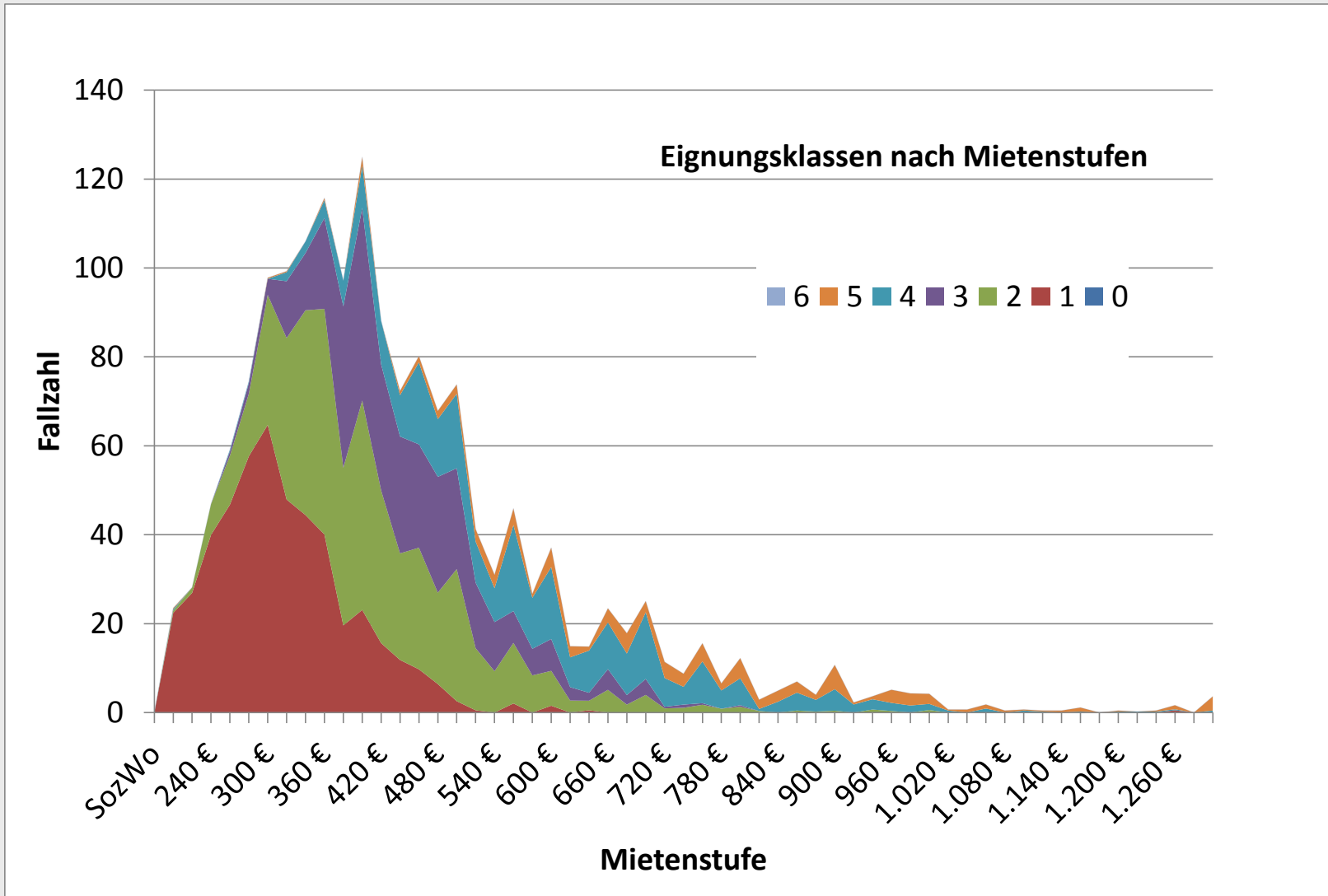
Abstrakte Angemessenheit

- ▶ *Räumlicher Umfang der Datenerhebung*
- ▶ *Definition des Gegenstandes der Beobachtung*
- ▶ *Zeitlicher Umfang der Datenerhebung*
- ▶ *Eignung der Datenquellen*
- ▶ *Umfang und Repräsentativität der Datenerhebung*
- ▶ *Objektivität, Reliabilität und Validität der Daten*
- ▶ *Einhaltung statistischer Grundsätze bei der Datenauswertung*
- ▶ *Schlussfolgerungen aus der Datenanalyse*
  - ▶ Einfacher Standard
  - ▶ **Ausreichende Häufigkeit -> zentrales Kriterium**
  - ▶ **Bezug zur Referenzgruppe -> weiteres Prüfkriterium**
  - ▶ **Vermeidung von Segregation -> weiteres Prüfkriterium**

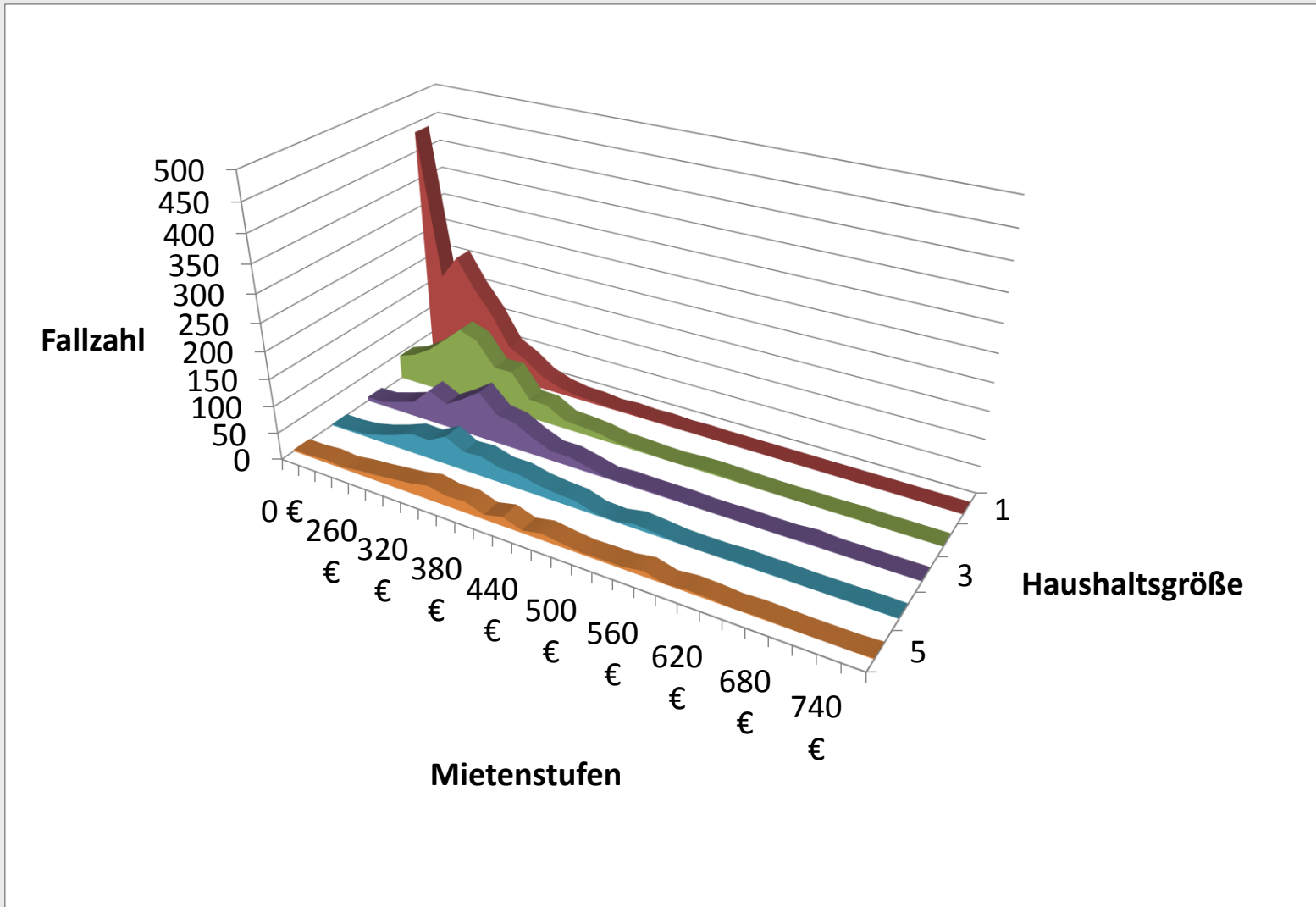
Konkrete Verfügbarkeit

- **Angebotsseite:**
  - ▶ 4.299 Annoncen aus der „Datenbank freier Wohnraum“ der Stadt (Internetannoncen + GWG und GWH, dublettenbereinigt 3.728) + 84 Annoncen institutioneller Vermieter
  - ▶ Repräsentative Gewichtung nach Vergleichsräumen, Wohnungsgrößenklassen und Vermietertyp
- **Nachfrageseite**
  - ▶ Mietdatenbank der Stadt, keine Auskunftspflicht
  - ▶ Zentraler Vorteil: Echte Betriebskostenabrechnungen
  - ▶ 4.153 Bedarfs- und Einstandsgemeinschaften mit Preisen
- **Ergebnis: Häufigkeitsverteilung der Preise**

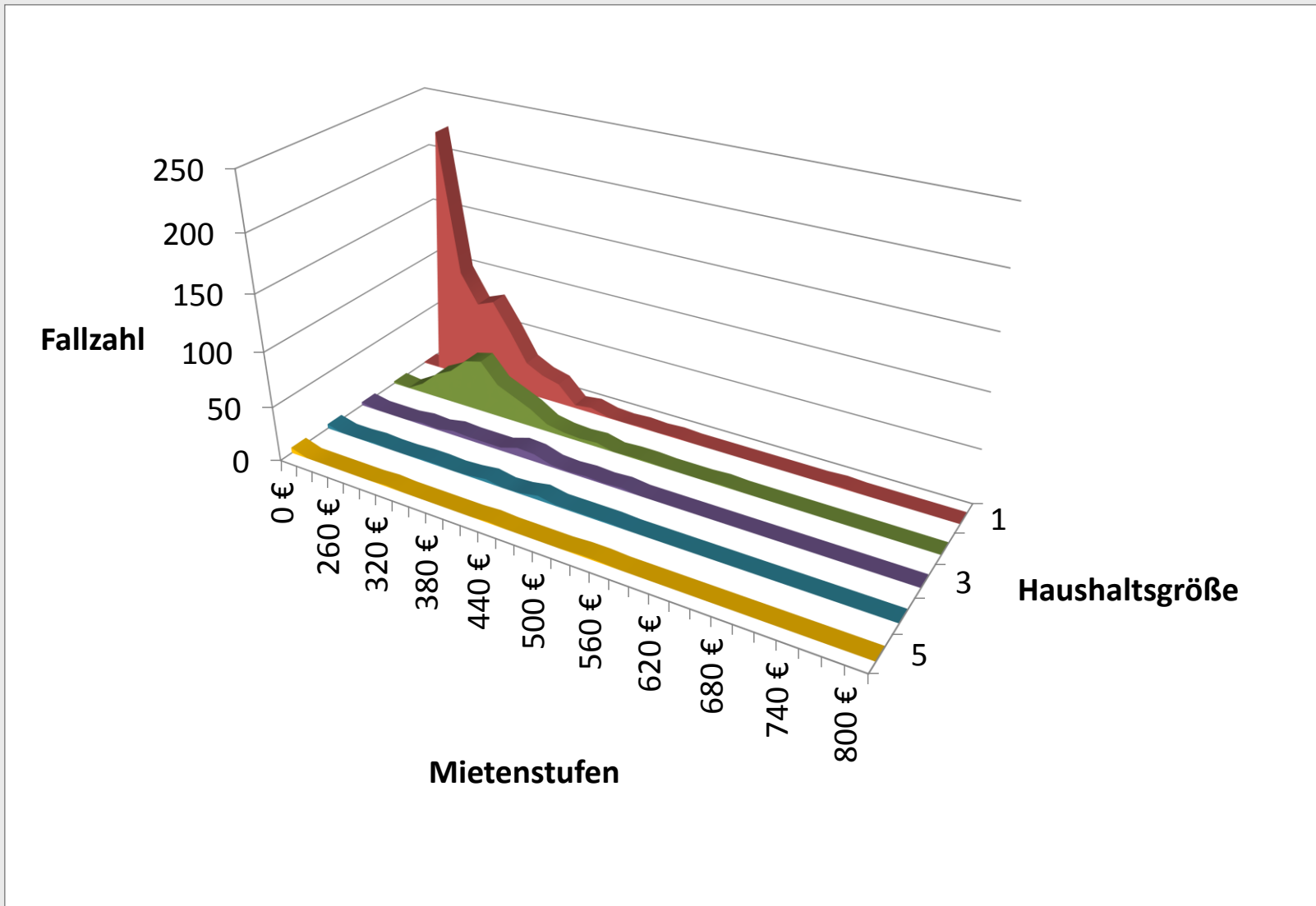
# Preisanalyse Angebotsseite nettokalt



# Ergebnisse Nachfrageseite (Bsp. SGB II)



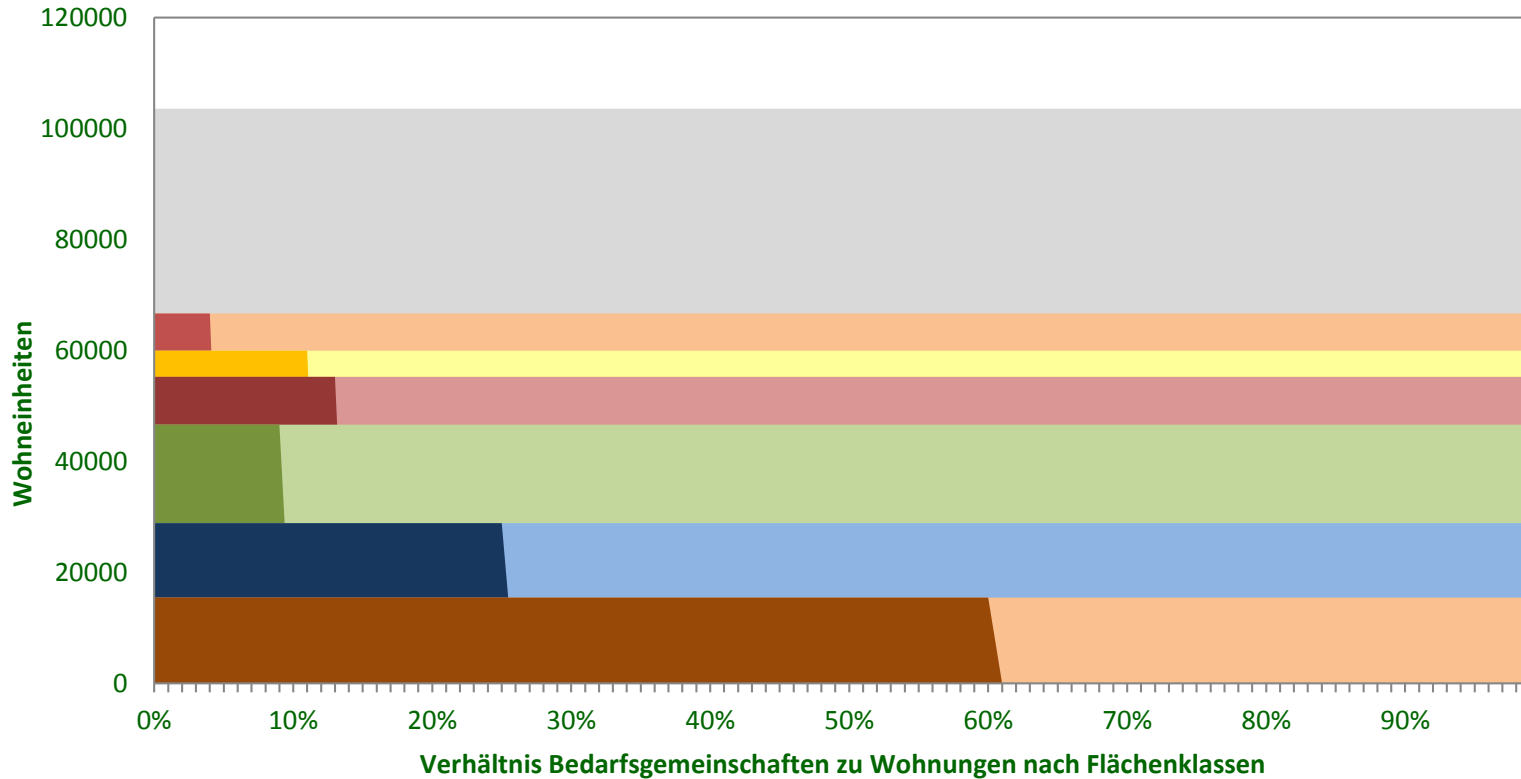
# Ergebnisse Nachfrageseite (Bsp. SGB XII)





- Gut 100.000 Wohnungen (Zensus)
- Davon gut 70.000 Mietwohnungen (Zensus)
  - ▶ Eigentumsquote typisch für eine westdeutsche Großstadt
- Davon ca. 24.000 Wohnungen ehem. gemeinn. Unternehmen
  - ▶ Keine separate Schichtung der gebundenen Wohnungen, da sie sich preislich und bzgl. der Vermietungsbereitschaft an Transferleistungsempfänger nicht substantziell unterscheiden.
- Davon ca. 5.700 Sozialwohnungen
- Ca. 17.000 Bedarfsgemeinschaften
  - ▶ Grundsicherungsquote von 17 %
  - ▶ davon 9.500 Einpersonenhaushalte

## Zusammensetzung des Wohnungsmarktes



- Eigentum und Irrelevante
- Rel. Mietwhgn. ü. 99 m<sup>2</sup>
- Rel. Mietwhgn. bis 99 m<sup>2</sup>
- Rel. Mietwhgn. bis 87 m<sup>2</sup>
- Rel. Mietwhgn. bis 75 m<sup>2</sup>
- Rel. Mietwhgn. bis 60 m<sup>2</sup>
- Rel. Mietwhgn. bis 50 m<sup>2</sup>
- BG 6+ Personen
- BG 5 Personen
- BG 4 Personen
- BG 3 Personen
- BG 2 Personen
- BG 1 Personen

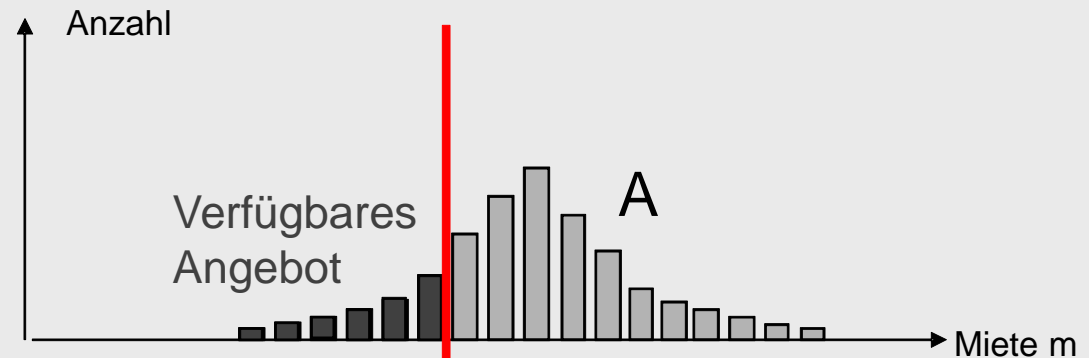
- Nachfrageseite
  - ▶ Ohne Fluktuation im Leistungsbezug
  - ▶ Ermittlung Zahl regulärer Umzüge pro Monat
  - ▶ Ermittlung der potenziellen Umzüge durch Kostensenkungsaufforderungen
  
- Angebotsseite:
  - ▶ Mengengerüst aller Mietwohnungen ohne Substandard (Zensus)
  - ▶ Ermittlung der Zahl der Transaktionen pro Monat
  - ▶ Ermittlung der Zahl der Angebote pro Monat
  - ▶ Anmietungswahrscheinlichkeit durch Leistungsbezieher / Nachfragekonkurrenz durch andere Haushalte
  
- Ergebnis: Mengengerüst der Wohnungen

<b>Angebot</b>	
Bestand an zumutbaren Wohnungen (Wohnflächenkla	60.905
Transaktionen pro Monat	614
Marktfähiger Leerstand = Angebot pro Monat	1.650
Tatsächlich anmietbares Angebot	426

ohne Sozialwohnungen

## Verteilung des Angebots pro Monat (A)

Quelle: Angebotsmieten



## Verteilung der Nachfrage pro Monat (N)

Quelle: Bestandsdaten  
Leistungsempfänger  
SGB II / XII



Angemessenheitsgrenze x

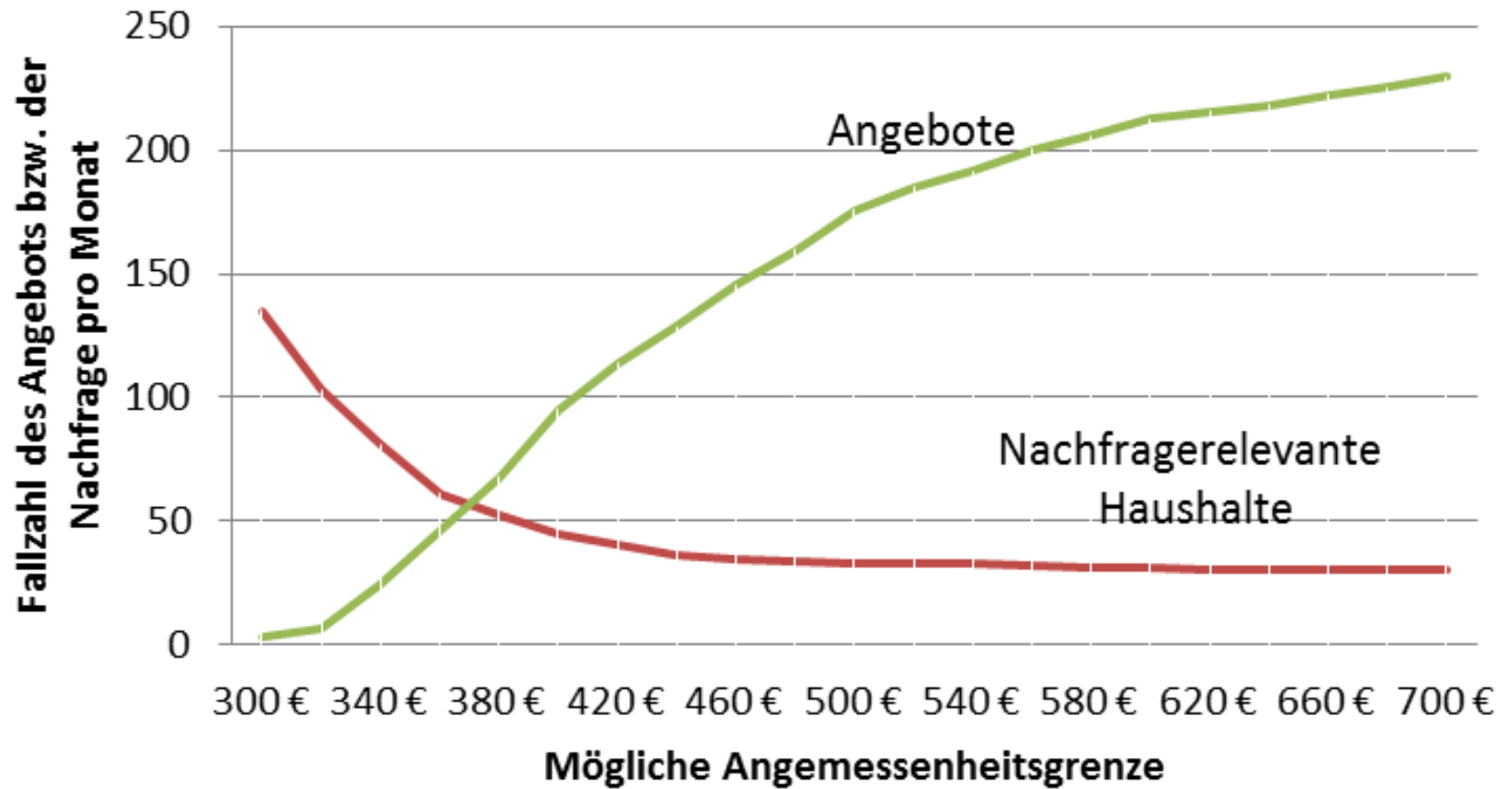
Schwellenwert, an dem gilt:

Zahl der Nachfrager (Unangemessen Wohnende) =

Zahl der Angebote (Verfügbares Angebot)

$$\sum_{m=0}^x A(m) = \sum_{m=x}^{\infty} N(m)$$

## 2-Personen-Haushalte



<b>Angemessenheitsgrenzen</b>	<b>Werte</b>	<b>Perzentile</b>
Angemessenheitsgrenze 1-PHH	318,19	39,02
Angemessenheitsgrenze 2-PHH	369,77	40,39
Angemessenheitsgrenze 3-PHH	410,83	21,37
Angemessenheitsgrenze 4-PHH	484,29	22,79
Angemessenheitsgrenze 5-PHH	673,01	44,04

- Plädoyer für die Addition von Mittelwerten der SGB-II-Daten (vgl. BMAS-Gutachten; Quelle: Mietbescheinigungsdatenbank der Stadt Kassel)

	Haushaltsgröße				
	1	2	3	4	5
<b>Mittelwert kalter Nebenkosten</b>	74,52	100,05	122,68	132,10	139,21
<b>Mittelwert Heizkosten</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1,490	1,668	1,636	1,518	1,406
	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



# Ergebnis bruttokalt

	<b>2017</b>	<b>2015</b>	<b>Steigerung</b>
Angemessenheitsgrenze 1-PHH	392,71	373,50	5,1%
Angemessenheitsgrenze 2-PHH	469,82	452,40	3,9%
Angemessenheitsgrenze 3-PHH	533,50	528,75	0,9%
Angemessenheitsgrenze 4-PHH	616,39	639,45	-3,6%
Angemessenheitsgrenze 5-PHH	812,21	801,90	1,3%

- Vermeidung von „Ghettoisierung“ ist eine der Anforderungen an die Existenzsicherung in der sozialgerichtlichen Rechtsprechung (gemeint ist aber ein individueller Blick – „Mobilitätsfalle“)
- Vermeidung von Segregation ist ein weiteres / sekundäres Ziel (§ 22 a SGB II)
- Ansätze zur Vermeidung von Segregation und Verdrängung durch KdU-Angemessenheitsgrenzen im schlüssigen Konzept
  - ▶ Bildung von Vergleichsräumen
  - ▶ Prüfbedingung bei der Schlussfolgerungen
    - ▶ Rechtsprechung in München (BSGE B 4 AS 77/12)
    - ▶ Untersuchungen in Dresden (BSGE B 4 AS 9/14)
  - ▶ Zusammenhang zwischen Angemessenheitsgrenze und Segregation
  - ▶ Kosten der Heizung als Treiber energetischer Segregation?

# Segregationsprüfung

	Ang_Bereich_1	Ang_Bereich_2	Ang_Bereich_3	Ang_Bereich_4	Ang_Bereich_5
34117 Zentrum	29,3	12,0	6,9	12,0	17,9
34119 Vorderer Westen	10,4	4,3	3,7	11,0	12,5
34121 Wehlheiden	19,8	12,9	24,2	20,5	46,6
34123 Bettenhausen / Waldau	24,0	17,4	32,4	43,8	66,9
34125 Wesertor	38,4	26,5	31,6	27,1	54,4
34127 Nord / Rothenditmold	29,2	30,0	26,9	20,0	66,7
34128 Harleshausen	14,3	5,6	10,1	7,7	33,2
34130 Kirchditmold	14,7	4,9	2,6	4,1	29,6
34131 Wilhelmshöhe	8,8	4,1	4,9	2,6	21,5
34132 Brasselsberg / Oberzwehren	30,6	29,6	32,6	18,9	33,3
34134 Niederzwehren	20,4	23,9	22,3	16,4	47,7
Gesamt	23,4	16,3	18,0	15,5	32,1


überproportional zugänglich


durchschnittlich zugänglich


unterproportional zugänglich

# Heizkosten: Bundesweiter (oder stadtspezifischer) Heizkostenspiegel

## Verbrauch


	Gebäudefläche (2) in m <sup>2</sup>	Verbrauch in kWh je m <sup>2</sup> und Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2013)			
		niedrig	mittel*	erhöht*	zu hoch*
 Heizöl	100 – 250	< 118	118 – 175	176 – 256	> 256
	251 – 500	< 114	114 – 172	173 – 251	> 251
	501 – 1.000	< 111	111 – 168	169 – 246	> 246
	> 1.000	< 106	106 – 162	163 – 238	> 238


	Gebäudefläche (2) in m <sup>2</sup>	Verbrauch in kWh je m <sup>2</sup> und Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2013)			
		niedrig	mittel*	erhöht*	zu hoch*
 Erdgas	100 – 250	< 108	108 – 178	179 – 273	> 273
	251 – 500	< 103	103 – 172	173 – 263	> 263
	501 – 1.000	< 99	99 – 167	168 – 255	> 255
	> 1.000	< 94	94 – 160	161 – 245	> 245


	Gebäudefläche (2) in m <sup>2</sup>	Verbrauch in kWh je m <sup>2</sup> und Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2013)			
		niedrig	mittel*	erhöht*	zu hoch*
 Fernwärme	100 – 250	< 97	97 – 152	153 – 233	> 233
	251 – 500	< 93	93 – 145	146 – 226	> 226
	501 – 1.000	< 91	91 – 141	142 – 221	> 221
	> 1.000	< 85	85 – 132	133 – 211	> 211

\*Am Gebäude besteht Einsparpotenzial durch energetische Modernisierung.  
Lassen Sie sich detailliert beraten, z. B. durch ein Heizgutachten (siehe Tipp Seite → 11).

## Kosten

	Gebäudefläche (2) in m <sup>2</sup>	Kosten in € je m <sup>2</sup> und Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2013)			
		niedrig	mittel*	erhöht*	zu hoch*
 Heizöl	100 – 250	< 12,20	12,20 – 16,70	16,71 – 22,90	> 22,90
	251 – 500	< 11,70	11,70 – 16,10	16,11 – 22,10	> 22,10
	501 – 1.000	< 11,10	11,10 – 15,50	15,51 – 21,30	> 21,30
	> 1.000	< 10,40	10,40 – 14,70	14,71 – 20,20	> 20,20

	Gebäudefläche (2) in m <sup>2</sup>	Kosten in € je m <sup>2</sup> und Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2013)			
		niedrig	mittel*	erhöht*	zu hoch*
 Erdgas	100 – 250	< 9,50	9,50 – 14,20	14,21 – 20,30	> 20,30
	251 – 500	< 9,00	9,00 – 13,50	13,51 – 19,30	> 19,30
	501 – 1.000	< 8,60	8,60 – 13,00	13,01 – 18,50	> 18,50
	> 1.000	< 8,00	8,00 – 12,30	12,31 – 17,50	> 17,50

	Gebäudefläche (2) in m <sup>2</sup>	Kosten in € je m <sup>2</sup> und Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2013)			
		niedrig	mittel*	erhöht*	zu hoch*
 Fernwärme	100 – 250	< 11,60	11,60 – 16,60	16,61 – 23,50	> 23,50
	251 – 500	< 11,00	11,00 – 15,60	15,61 – 22,50	> 22,50
	501 – 1.000	< 10,60	10,60 – 15,10	15,11 – 21,80	> 21,80
	> 1.000	< 9,80	9,80 – 13,80	13,81 – 20,40	> 20,40

\*Am Gebäude besteht Einsparpotenzial durch energetische Modernisierung.  
Lassen Sie sich detailliert beraten, z. B. durch ein Heizgutachten (siehe Tipp Seite → 11).